

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Torvalla Centrum med säte i Östersund (org.nr 716414-8079) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Bakbordet 1, Degspaden 1 och Spritsen 1, byggd år 1986 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22. På stämman deltog ett ombud. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut tre röstberättigade medlemmar. Medlemmar och andelstal är Östersunds kommun 80,3%, Region Jämtland-Härjedalen 16,4% samt Jämtlands läns bibliotek 3,3%.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kjell Svantesson	ordförande
Bengt Bergqvist	vice ordförande
Martin Norman	ledamot
Roland Sundström	ledamot
Jan Högberg	ledamot
Iris Moritz	styrelsesuppleant
Lillemor Rydow	styrelsesuppleant
Nils Burman	styrelsesuppleant
Christine Persson	styrelsesuppleant
Lena Svegåre	styrelsesuppleant

Administration inklusive sekreterarskapet ombesörjs av HSB Södra Norrland.

Styrelsen har under året hållit tre sammanträden.

Firmatecknare utöver styrelsen i sin helhet har varit Kjell Svantesson, Bengt Bergqvist och Anne-Marie Karlsson två i förening.

Revisor har varit Gustaf Onilsgård utsedd av Region Jämtland Härjedalen och Kick Leijnse utsedd av Östersunds kommun samt Anette Bergendahl godkänd revisor hos Öhrlings PWC.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Östersunds kommun, tekniska förvaltningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig från 2014-2018. Där den beräknade kostnaden för dessa år uppgår till 6 018 000 kr. Under 2018 beräknas underhållet att uppgå till 1 500 000 kr som även är medtagen för budget 2018. tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens yttre underhållsfond: 500 000 och följer fastställd underhållsplan.

Under de fyra senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Taksäkerhet Torvalla skola Åtgärder hängrännor och stuprör Påbörjan av byte värmepump i skolan med tillhörande pumpar, webbaserat skåp etc
2016	Byte belysning hus B, VVS åtgärder, övriga löpande underhållsåtgärder
2015	Ventilationsombyggnad, renovering ytskikt Torvallaskolan samt utbyte PLC mot Duc Torvallaskolan
2014	Endast löpande underhållsåtgärder

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder..

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Fortsatt byte av värmeväxlare i skolan med tillhörande pumpar, expansion, webbaserat skåp etc. Beräknat klart vinter-vår 2018
	Löpande underhållsåtgärder

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2017-01-01 med 2,11%.

I budget för 2018 ingår 1 500 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 7% för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 459 kr/m<sup>2</sup> för lokaler och 214 kr/m<sup>2</sup> för lägenheter 2018.

Motivering till avgiftshöjning: Underhållsbehov och ökade taxekostnader för VA, sopor och värme.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	4 515	4 421	3 785	3 675	3 676
Rörelseresultat i tkr	320	-960	-2 205	-431	1 129
Resultat efter finansiella poster i tkr	3	-1 319	-3 044	-1 353	125
Balansomslutning i tkr	89 515	90 904	93 173	94 561	96 785
Soliditet %	65,6	64,5	64,5	66,6	66,5
Årsavgift/kvm* i kr	418	409	350	340	340
Driftskostnad/kvm i kr	173	169	171	144	142
Räntekostnad/kvm i kr	29	36	78	87	97
Bankskuld/kvm i kr	2 683	2 698	2 770	2 810	2 854

\*Årsavgiften består utav årsavgifter bostäder och lokaler genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 178 000	5 528 115	1 282 429	-1 319 249
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			-1 319 249	1 319 249
Innevarande års avs/disposition		-1 357 951	1 357 951	
Årets resultat				3 361
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>53 178 000</b>	<b>4 170 164</b>	<b>1 321 131</b>	<b>3 361</b>

Styrelsens övriga kommentarer: Föreningen uttagsbeskattas, detta p.g.a. att föreningen beskattas som ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär bl.a. om bostadslägenheter har varit upplåten till medlem till ersättning understigande marknadsvärde och då skall uttagsbeskattning ske till ett belopp motsvarande skillnaden mellan marknadsvärde och erlagd ersättning. Eftersom föreningen har ett skattemässigt underskott sen tidigare så påverkar inte detta likviditeten så länge det finns ett underskott.

## Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Tidigare års balanserade resultat	1 321 131
Årets resultat:	<u>3 361</u>
Summa:	<b>1 324 494</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Ur fond för yttre underhåll = årets kostnad	- 198 955
Disp ur fond för yttre underhåll	-198 955
Balanserat resultat	<u>1 523 449</u>
Summa	1 324 494

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## Torvalla Centrum i Östersund

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 515 096	4 421 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 312	475
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>4 682 408</u>	<u>4 422 295</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-1 868 533	-1 828 839
Planerat underhåll	Not 5	-198 955	-1 357 951
Övriga externa kostnader	Not 6	-168 276	-66 062
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-32 437	-34 915
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 094 649	-2 094 649
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-4 362 850</u>	<u>-5 382 416</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>319 558</b>	<b>-960 120</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 418	3 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-317 615	-362 613
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-316 197</u>	<u>-359 128</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 361</b>	<b>-1 319 249</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 361</b>	<b>-1 319 249</b>

**Torvalla Centrum i Östersund**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	84 533 168	86 627 817
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	310 498	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>84 843 666</u>	<u>86 627 817</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>84 843 666</u>	<u>86 627 817</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		80 924	34 985
Övriga fordringar	Not 13	81 964	232 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	519 304	149 403
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>682 192</u>	<u>416 407</u>
Kassa och bank		3 988 978	3 859 521
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>4 671 170</u>	<u>4 275 928</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>89 514 836</u></b>	<b><u>90 903 745</u></b>

**Torvalla Centrum i Östersund****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser

53 178 000

53 178 000

Fond för yttre underhåll

4 170 164

5 528 115

*Summa bundet eget kapital*

57 348 164

58 706 115

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 321 131

1 282 429

Årets resultat

3 361

-1 319 249

*Summa fritt eget kapital*

1 324 493

-36 820

*Summa eget kapital*

58 672 656

58 669 295

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 16,19

28 507 890

29 157 890

*Summa långfristiga skulder*

28 507 890

29 157 890

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 16

500 000

275 000

Leverantörsskulder

451 936

97 362

Aktuella skatteskulder

49 078

24 539

Övriga skulder

Not 17

682 366

796 916

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

650 910

1 882 743

*Summa kortfristiga skulder*

2 334 290

3 076 560

**Summa eget kapital och skulder****89 514 836****90 903 745**

## Torvalla Centrum i Östersund

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

#### Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

##### Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

#### Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 315 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Det är endast fastigheten Britsen 1 som är taxerad som en skattepliktig hyreshusenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen är en oäkta bostadsföretag och beskattas i näringsverksamhet enligt allmänna regler. En uttagsbeskattning sker då till belopp motsvarande skillnaden mellan marknadsvärde och erlagd ersättning avseende årsavgifter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 48 365 467 kr ( 50 795 406 kr)

#### Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

#### Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



## Torvalla Centrum i Östersund

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 515 096	4 421 820
Övrigt	0	0
<b>Brutto</b>	<b>4 515 096</b>	<b>4 421 820</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 515 096</b>	<b>4 421 820</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Företagsstöd	531	475
Vidarefakturerat till Samfällighet Degspaden kostnad fastighetsskötsel	135 000	0
Vidarefakturerat övrigt till Degspaden	31 781	0
	<b>167 312</b>	<b>475</b>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	482 315	411 614
Reparationer	220 391	209 197
El	74 790	86 521
Uppvärmning	619 597	689 562
Vatten	98 698	91 266
Sophämtning	75 555	65 110
Övriga avgifter	155 074	116 037
Förvaltningsarvoden	126 266	119 949
Fastighetsskatt	0	24 539
Övriga driftskostnader	15 847	15 044
	<b>1 868 533</b>	<b>1 828 839</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Åtgärd hängrännor, stuprör, förstärkning taktass	126 075	0
Maskiner för kök/tvätt	25 233	33 693
Taksäkerhet	47 647	0
Underhållsåtgärder enligt underhållsplan	0	480 727
Byte belysning hus B	0	236 523
Diverse VVS åtgärder	0	429 570
Utbyte PLC mod Duc	0	177 438
	<b>198 955</b>	<b>1 357 951</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Tele och post	0	900
Revisions- och förvaltningskostnader	13 785	13 550
Externa tjänster	5 175	0
Övriga adm kostnader	149 316	51 612
	<b>168 276</b>	<b>66 062</b>
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	16 660	18 152
Revisorsarvode	10 000	10 900
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	644	644
Arbetsgivaravgifter	5 133	5 219
	<b>32 437</b>	<b>34 915</b>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	2 094 649	2 094 649
	<b>2 094 649</b>	<b>2 094 649</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter övriga	1 410	3 485
Ränteintäkter skattekonto	8	0
	<b>1 418</b>	<b>3 485</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	317 615	362 613
	<b>317 615</b>	<b>362 613</b>

## Torvalla Centrum i Östersund

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	106 672 245	106 672 245
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>106 672 245</b>	<b>106 672 245</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 044 428	-17 949 779
Årets avskrivningar	-2 094 649	-2 094 649
Utgående avskrivningar	<b>-22 139 077</b>	<b>-20 044 428</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>84 533 168</b>	<b>86 627 817</b>
varav byggnader	81 684 268	83 778 917
varav mark	2 848 900	2 848 900
	<b>84 533 168</b>	<b>86 627 817</b>
Taxeringsvärde för fastigheten Spritsen 1 i Östersund. Värdeår är 1985.		
Byggnad - bostäder	2 155 000	2 155 000
Byggnad - lokaler	1 286 000	1 286 000
	<b>3 441 000</b>	<b>3 441 000</b>
Mark - bostäder	498 000	498 000
Mark - lokaler	372 000	372 000
	<b>870 000</b>	<b>870 000</b>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>4 311 000</b>	<b>4 311 000</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och forskott**

Pågående nyanläggning avser byte av värmeväxlare

Årets investeringar	310 498	0
Utgående anskaffningsvärde	<b>310 498</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattekonto	24 578	17 710
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	57 386	214 309
	<b>81 964</b>	<b>232 019</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

HSB Södra Norrland	146 206	31 567
Försäkring	113 126	117 836
Degspaden	250 000	
Upplupna intäkter	9 982	0
	<b>519 304</b>	<b>149 403</b>

**Not 15 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 178 000	5 528 115	1 282 429	-1 319 249
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 319 249	1 319 249
Innevarande års avs/disps.		-1 357 951	1 357 951	
Årets resultat				3 361
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>53 178 000</b>	<b>4 170 164</b>	<b>1 321 131</b>	<b>3 361</b>

## Torvalla Centrum i Östersund

Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

**Not 16,1 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	488867	1,05%	2018-12-30	8 390 588	60 000
Stadshypotek	488868	1,24%	2020-12-30	16 625 000	140 000
Stadshypotek	521466	1,27%	2022-01-30	3 992 302	300 000
				<b>29 007 890</b>	<b>500 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 507 890

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26 507 890

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt	43 194	157 744
Fond för inre underhåll	639 172	639 172
	<b>682 366</b>	<b>796 916</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	8 450	0
Övriga upplupna kostnader		
Jämtkraft el	7 277	9 131
Jämtkraft fjärrvärme	77 007	71 630
Revision	15 064	14 500
Källsortering	1 710	2 438
HSB Södra Norrland	26 253	0
Östersunds kommun	5 531	1 338 316
Förutbetalda hyror och avgifter	440 944	446 728
Övriga förutbetalda intäkter	68 674	0
	<b>650 910</b>	<b>1 882 743</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

Obelånade pantbrev 12 938 000 12 938 000

Kommunal borgen finns

Östersund den 26/2 2018

  
Bengt Bergqvist

  
Jan Högberg

  
Kjell Svantesson

  
Martin Nordman

  
Roland Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

5 mars 2018

  
Gustaf Onilsgård  
Av region Jämtland-Härjedalen  
utsedd revisor

  
Kick Leijnse  
Av Östersunds kommun utsedd  
revisor

  
Anette Bergendahl  
Godkänd revisor  
Öhrlings PWC

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum, org.nr 716414-8079

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum för år 2017

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den godkände revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### *De icke-kvalificerade revisorernas ansvar*

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Östersund den 5 mars 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anette Bergendahl  
Godkänd revisor



Gustaf Onilsgård  
Icke-kvalificerad revisor  
Utsedd av Region Jämtland-Härjedalen



Kick Leijnse  
Icke-kvalificerad revisor  
utsedd av Östersund kommun